

Haus & Grund[®]

Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Leimen e.V.

69181 Leimen, St. Ilgener Str. 37, Tel.: 06224-78203

27.01.2014

Aktuelles zum

- **Mietrecht**
- **Wohnungseigentumsrecht**
- **Erbrecht**

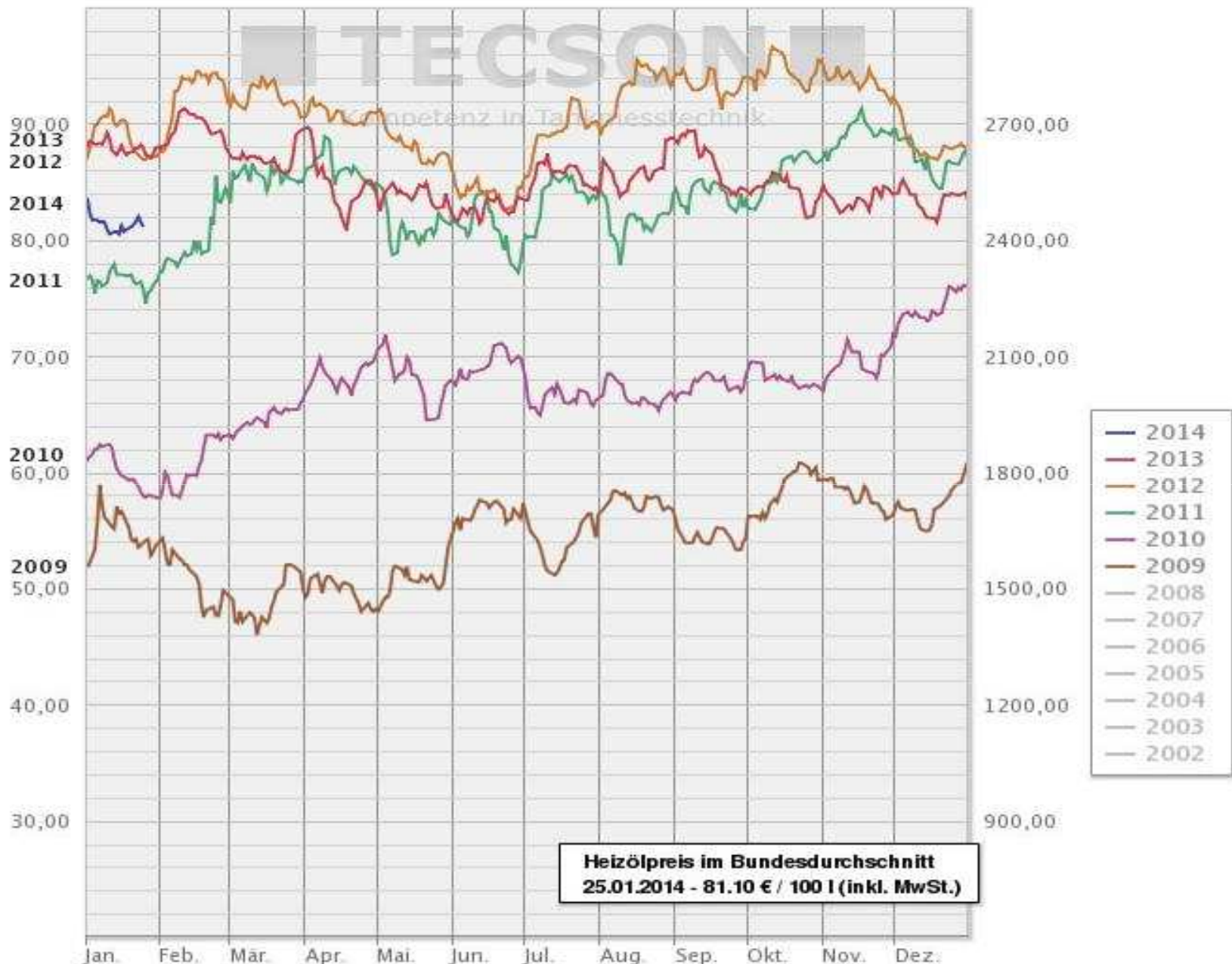
Referent: **Rechtsanwalt Thomas Kern**

Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht und für Arbeitsrecht
weiteres Spezialgebiet: Erbrecht

Euro/100 Liter

Entwicklung der Heizölpreise in Deutschland

3000 l-Preis (€)



**Heizölpreis im Bundesdurchschnitt
25.01.2014 - 81.10 € / 100 l (inkl. MwSt.)**



Ab 1. Mai 2014: § 16a EnEV Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

- (1) Wird in Fällen des § 16 Absatz 2 Satz 1 vor dem Verkauf eine **Immobilienanzeige in kommerziellen Medien** aufgegeben und **liegt** zu diesem Zeitpunkt **ein Energieausweis vor**, so hat der **Verkäufer** sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:
1. die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis i.S.d. § 17 I S. 1 EnEV
 2. den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude,
 3. die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
 4. bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr und
 5. bei Wohngebäuden die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.
- Bei Nichtwohngebäuden** ist bei Energiebedarfs- und bei Energieverbrauchsausweisen als Pflichtangabe nach Satz 1 Nummer 2 der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom jeweils getrennt aufzuführen.
- (2) Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei Immobilienanzeigen zur Vermietung, Verpachtung oder zum Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.
- (3) Bei Energieausweisen, die nach dem 30. September 2007 und vor dem 1. Mai 2014 ausgestellt worden sind, und bei Energieausweisen nach § 29 Absatz 1 sind die Pflichten der Absätze 1 und 2 nach Maßgabe des § 29 Absatz 2 und 3 zu erfüllen.

Anlage 8 (zu § 16)
Muster Aushang Energieausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs



Haus & Grund[®]
 Eigentümerschutz - Gemeinschaft

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ _____

alt bis: _____ Registriernummer² _____ Aushang
(oder: Registriernummer wurde bearbeitet am: ...)

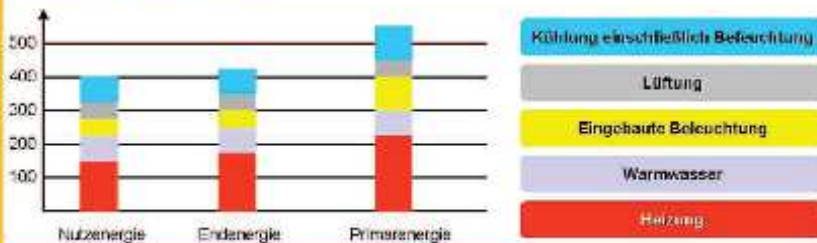
Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse		
Gebäudeteil		
Bezahlr. Gebäude		
Nettogrundfläche		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser		
Erneuerbare Energien	/Mt	Verwendung:

Primärenergiebedarf



Aufteilung Energiebedarf



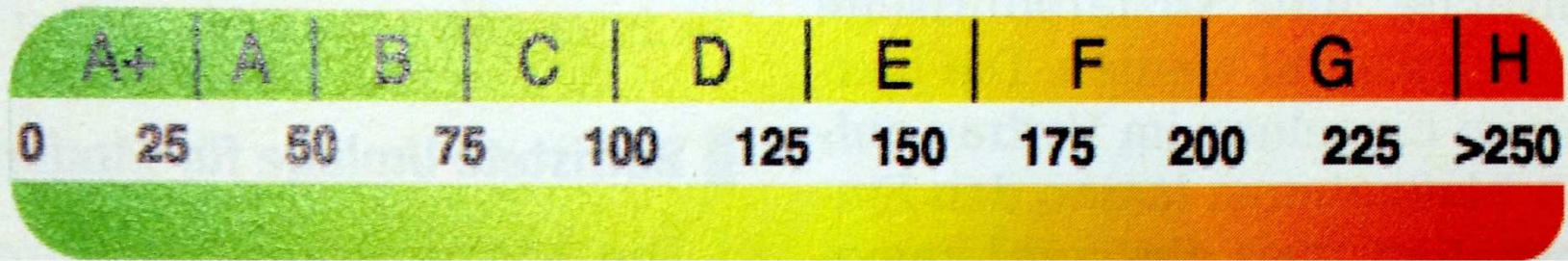
Aussteller

Ausstellungsdatum: _____ Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 6 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.



Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert



Weißer Wände beim Einzug - Bunte Wände beim Auszug

Mieter übernimmt Wohnung bei Mietbeginn mit in neutralen Farben gestrichenen Wänden.

Bei der Rückgabe sind die Wände so bunt angestrichen, dass Mietinteressenden von der Anmietung absehen.

Die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag ist unwirksam.

Was kann der Vermieter da machen?

BGH Urteil v. 06.11.2013 – VIII ZR 416/12

Der Mieter ist nach §§ 535, 241 II, 280 I BGB zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen (exotischen) farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenden nicht akzeptiert wird.

Während der Mietzeit bestimmt der Mieter den Farbanstrich, bei Rückgabe der Wohnung muss jedoch eine neutrale Farbe angebracht sein.

Der Vermieter kann in diesem Fall die **vollen Kosten** für einen neuen „neutralen“ Farbanstrich als **Schadenersatz** verlangen **egal**, **ob** die Wohnung **erst kurze Zeit vorher renovierte** wurde und selbst dann, wenn die im Mietvertrag vereinbarte **Schönheitsreparatur-Klausel unwirksam** ist!



Wann muss der Vermieter die Kautions zurückzahlen?

Der Mieter hat die **letzte Miete vor dem Mietende nicht bezahlt**. Als Kautions hatte er bei Mietbeginn 2 Monatsmieten bezahlt.

Der Mieter verrechnet 2 Monate nach der Rückgabe der Wohnung die von ihm geschuldete Miete mit der Kautions und verlangt die Auszahlung des Restes.

Der Vermieter lehnt dies ab, zu Recht?

KG Berlin Urteil v. 09.09.2013 – 8 U 2546/12

Ja!

Die Kautions sichert die finanziellen Ansprüche des Vermieters während und nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Anspruch des Mieters aus Rückzahlung der Kautions nebst Zinsen wird nicht sofort mit seinem Auszug fällig, sondern erst dann, wenn der Vermieter gegen ihn keine Ansprüche mehr hat, die aus dem beendeten Mietverhältnis stammen. Wie lange der Vermieter die Kautions einbehalten darf richtet sich nach dem Umständen des Einzelfalls.

Faustregel: 3- 6 Monate → aber:

Eine gesetzliche Frist, innerhalb der die Kautions zurück zu zahlen ist, gibt es nicht!

Kleinreparaturklausel

Was versteht man unter „Kleinreparatur“ und wann kann der Vermieter vom Mieter verlangen, deren Kosten zu tragen?



AG Bingen Urteil v. 04.04.2013 – 25 C 19/13

Nach den Grundsätzen des BGH können die Kosten für Kleinreparaturen im Formularymietvertrag auf die Mieter zu folgenden Bedingungen umgelegt werden:

1. Die Reparaturen dürfen nur solche Dinge der Wohnung betreffen, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie z.B. Lichtschalter, Rolladengurte, Steckdosen, Türgriffe, Armaturen usw.
2. Eine solche Reparatur darf nicht mehr als € 100,00 kosten, sonst zahlt der Vermieter alles!
3. Der Mieter trägt für mehrere Kleinreparaturen in einem Jahr einen Höchstbetrag von maximal einer Monatsnettomiete.

Zigarettenrauch vom Nachbarn ein Mangel?

Kann der Mieter die Miete mindern, wenn er durch den Zigarren- oder Zigarettenrauch vom Balkon des Nachbarn in den Sommermonaten erheblich beeinträchtigt wird?



LG Berlin Urt. v. 30.04.2013 – 67 S 307/12

Ja, wenn:

- 1. Ein Lüften seiner Wohnung nicht mehr möglich ist, ohne dass Rauch eindringt,**
- 2. Wenn er z.B: quasi seinen Balkon in den Sommermonaten wegen der Rauchbeeinträchtigung nicht nutzen kann.**

Je nach Einzelfall kann eine Mietkürzung von bis zu 10 % oder ev. mehr gerechtfertigt sein.

Der Mieter kann auch einen Teil der Miete bis zum 3fachen des Minderungsbetrages zurückbehalten, bis der Vermieter für Abhilfe gesorgt hat.

Was ist, wenn Mieter seine Einbauten nicht entfernt?

Was kann der Vermieter tun, wenn der Mieter Einbauten, die er während der Mietzeit eingebaut hat, bei Mietende nicht entfernt?



OLG Brandenburg Urteil v. 16.07.2013 – 6 U 11/12

Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter die Wohnung „vertragsgemäß“ zurückgibt und Einbauten wieder entfernt, wenn dies der Vertrag oder eine Vereinbarung vorsieht

Gibt der Mieter die Mietsache (Wohnung oder Gewerbefläche) zurück, ohne die Rückbaupflicht zu befolgen (z.B. Zwischenwände), kann der Vermieter vom Mieter Schadenersatz wegen des unterbliebenen Rückbaus verlangen, in der Regel aber keine Nutzungsentschädigung.

Anfechtung des Mietvertrages

Welche Folgen kann es haben, wenn der Mieter auf Befragen des Vermieters oder auf dem Selbstauskunftsbogen, ob ihm sein bisheriger Mietvertrag vom Vermieter gekündigt wurde, dies wahrheitswidrig verneint?



AG Kaufbeuren Urteil v. 07.03.2013 – 6 C 272/13

Grundsätzlich ist die Frage des Vermieters vor dem Abschluss des Mietvertrages , ob dem Mieter sein bisheriges Mietverhältnis vom Vermieter gekündigt wurde, zulässig.

Wenn der Mieter hierauf (bewusst) eine falsche Antwort gibt, kann der Vermieter den Vertrag wegen arglistiger Täuschung bis zum Mietbeginn anfechten oder nach dem Mietbeginn fristlos kündigen, wenn die Falschauskunft von wesentlicher Bedeutung für den Abschluss und den Fortbestand des Mietvertrages war.

Der Vermieter hat ein schutzwürdiges Interesse (Schutz vor finanziellen Schäden) an der korrekten Beantwortung dieser Frage.

Unberechtigt Untervermietung

Welche Rechte hat der Vermieter, wenn der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters die Wohnung ganz oder teilweise untervermietet und dies dem Vermieter gegenüber abstreitet?

AG München Urteil v. 25.04.2013 – 423 C 147/12

Leugnet der Mieter wahrheitswidrig gegenüber seinem Vermieter das Vorliegen einer unberechtigten Untervermietung seiner Wohnung, stellt dies einen schwerwiegenden Vertrauensbruch und einen Grund zur fristlosen Kündigung dar.

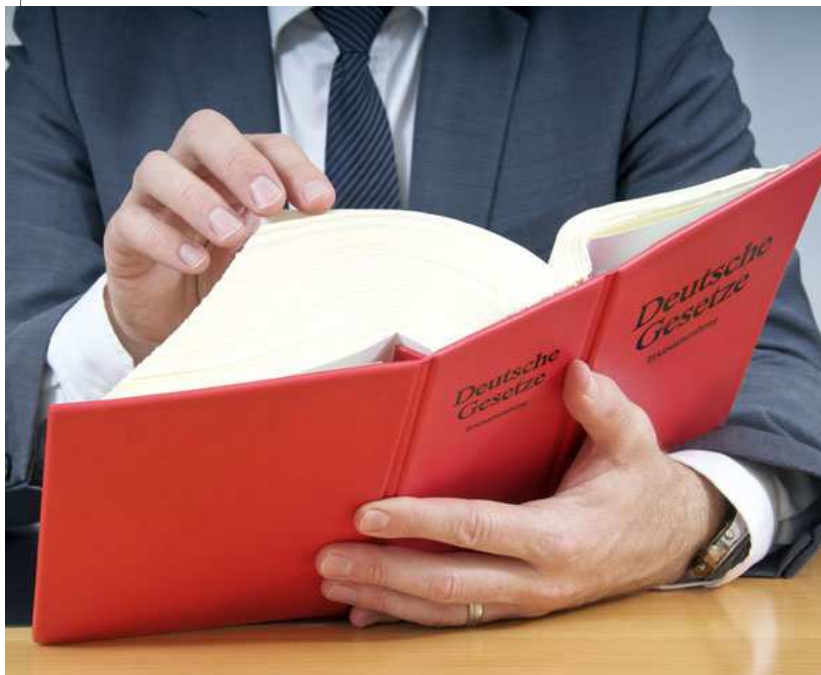
§ 543 Abs. 2, Satz 1 Ziff. 2 Alt.2 BGB

Das Leugnen wesentlicher Umstände des Mietverhältnisses zerstört die für ein Mietverhältnis erforderliche Vertrauensgrundlage, so dass in einem solchen Fall nicht einmal eine Abmahnung erforderlich ist.



Fehlerhafte Einladung zur WEG-Versammlung?

Sind auf einer ansonsten korrekt einberufenen WEG-Versammlung gefasste Beschlüsse anfechtbar, wenn ein Miteigentümer nicht eingeladen wurde, weil der Verwalter seine Anschrift nicht kennt?



BGH Urteil v. 05.07.2013 – V ZR 241/12

Nein!

Misslingt die Ladung eines Miteigentümers zu einer WEG-Versammlung ohne Verschulden des Verwalters, weil dieser dem Verwalter seine Anschrift entweder nicht oder falsch mitgeteilt hat, kann dieser Miteigentümer die in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse wegen der unterbliebenen Ladung nicht anfechten.

Hier sieht der BGH die Probleme, die insbesondere bei großen WEGs entstehen können und lehnt die Anfechtbarkeit aus Praktikabilitätsgründen ab.

Eine Anfechtung aus anderen Gründen bleibt indessen allerdings möglich.

Bauliche Veränderung durch Baumfällen?

Ist das Fällen und Entfernen einer 10 m hohen Zypresse aufgrund mehrheitlichem WEG-Beschluss zulässig oder ist es eine bauliche Veränderung, die einen einstimmigen Beschluss verlangt?



LG Hamburg Urt. v. 29.05.2013 – 318 S 5/13

Das Fällen eines Baumes ist eine durch einstimmige Beschlussfassung zustimmungspflichtige bauliche Veränderung i.S.d. § 22 I WEG, wenn dieser Baum nach Art, Größe und Standort prägend für den optischen Gesamteindruck der Gartenanlage ist.

Eine auf Dauer angelegte Veränderung der vorhandenen gärtnerischen Gestaltung ist eine gegenständliche Veränderung realer Teile des Gemeinschaftseigentums und daher eine bauliche Veränderung, wenn dies über die normale Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht.

Vorkaufsrecht des Mieters beim Immobilienverkauf?

Hat der Mieter ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs.1,S,1 Alt.2 BGB, wenn der Vermieter das noch ungeteilte, aber schon von ihm zur WEG-Aufteilung vorbereitete Mehrfamilienhaus verkauft und der Käufer sofort nach der Beurkundung des Kaufvertrages das Haus in Eigentumswohnungen aufteilt?



BGH Urteil v. 22.11.2013 – V ZR 96/12

Nein!

Kein Vorkaufsrecht, wenn erst der Erwerber die Teilung vornimmt!

Ein Vorkaufsrecht bei dem Verkauf eines ungeteilten Hausanwesens entsteht nur dann, wenn sich der Veräußerer gegenüber dem Erwerber vertraglich verpflichtet hat, seinerseits die Aufteilung gemäß § 8 WEG durchzuführen.

Darüberhinaus muss die von dem Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Eigentumswohnung in dem (Kauf-Vertrag) bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar sein.

Vorläufig keine Erbschaftsteuer für Immobilienerben!

Muss ein Erbe die Immobilien, die er geerbt hat, verkaufen, um die (Erbschafts-)Steuer-schuld bezahlen zu können, Erbschaftssteuer bezahlen?

BFH Urteil v. 09.01.2014 – II B 46/13

Wenn der Immobilienerbe neben der Immobilie kein Bargeld erbt, mit dem er die Steuern begleichen könnte, und er deshalb die Immobilien verkaufen muss, um die Erbschaftssteuer bezahlen zu können, kann er einen Antrag auf Aussetzung des Vollzugs des gegen ihn ergangenen Erbschaftsteuerbescheid stellen.

Der BFH hat den Vorgang dem BVerfG zur Entscheidung vorgelegt, da die hier entscheidende gesetzliche Regelung möglicherweise verfassungswidrig ist.

Finanzamt



Testament eines Demenzkranken

Ist ein Demenzkranker testierfähig, d.h. kann er ein Testament wirksam errichten oder ein vorhandenes Testament wirksam widerrufen?



OLG München Urt. v. 17.07.2013 – 3 U 4789/09

Testierfähigkeit setzt voraus, dass der Erblasser sich bei der Abfassung des Testamentes ein klares Urteil bilden konnte über:

1. die Tragweite seiner Anordnungen,
2. die Auswirkungen auf die Betroffenen (Enterbten),
3. Die Gründe, die für und gegen seine Anordnungen im Testament sprechen.

Schließlich muss der Testierende frei von Einflüssen Dritter sein.

Eine Anfechtung gelingt nur, wenn die Testierunfähigkeit nachgewiesen wird.

Tod des Mieters – Folgen für´s Mietverhältnis

**Was wird aus der Wohnung,
wenn der Mieter stirbt?**



Grundsätzlich treten Erben in alle Rechte und Pflichten eines Verstorbenen ein, d.h. sie werden dessen Rechtsnachfolger gemäß § 1922 BGB.

Auch bei Mietverhältnissen geht daher die Mieterstellung mit allen Rechten und Pflichten auf die Erben über, d.h. sie müssen die Miete zahlen und können die Wohnung benutzen.

Der Vermieter hat hier aber ein Sonderkündigungsrecht auf Beendigung des Mietverhältnisses über Wohnraum zum nächstmöglichen Kündigungs-Termin, es sei denn die Erben haben ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag nach § 563 ff BGB.

Dieses gilt dann, wenn die Erben mit dem Erblasser die Wohnung bewohnten und diese schon vor dessen Tod ihren Lebensmittelpunkt bildete.



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Info-Tag des Haus & Grund Leimen

**am Sonntag, dem 30. März 2014
von 11:00 -16:00 Uhr**

im „Rose-Saal“ des Bürgerhauses „Am alten Stadttor“.

Der diesjährige Info-Tag 2014 steht unter dem Motto:

"Aktuelle Entwicklung unserer Wohnungswirtschaft"

Werte - Wohnbedarf - Aussichten

mit vielen interessanten Vorträgen und Ausstellern



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Jahreshauptversammlung des Haus & Grund Leimen

am Montag, dem 7. April 2014, 19 Uhr

**im Seminarraum des Hotels Engelhorn,
Ernst-Naujoks-Str. 1, Leimen, bei Restaurant „Carlos“**

mit Neuwahlen

Einladungsschreiben mit Tagesordnung folgt